

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
АРХСТРОЙПРОЕКТ

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsproekt@mail.ru

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Группа земельных участков  
в жилом районе "Дачный"  
(бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве**

**Часть I. Утверждаемая часть**

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ.1**

**Часть II. Материалы по обоснованию**

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ.2**

2015 г

НП СРО «Объединение инженеров-проектировщиков»  
(НП СРО-П-037-26102009)



ООО  
**АРХСТРОЙПРОЕКТ**

Свидетельство № П.037.25.1427.11.2012

ул. Щербакова, 52 Приморский край, г. Арсеньев  
тел. 8 (42-361) 4-02-24; e-mail: arsprojekt@mail.ru

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Группа земельных участков  
в жилом районе "Дачный"  
(бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве**

**Часть I. Утверждаемая часть**

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ.1**

**Часть II. Материалы по обоснованию**

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ.2**

**Главный инженер  
ООО «Архстройпроект»**

**Л. И. Сладкова**

**2015 г**

## Состав проекта

**Группа земельных участков  
в жилом районе "Дачный"  
(бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МК.0028-15 - ПЗУ.1	<b>Часть I . Утверждаемая часть</b> Пояснительная записка на 2-х листах	
		<b>Часть I . Утверждаемая часть</b> Чертежи планировки территории	
	МК.0028-15 - ПЗУ.2	<b>Часть II . Материалы по обоснованию</b> Пояснительная записка на 3-х листах	
		<b>Часть II . Материалы по обоснованию</b> Материалы в графической форме	

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ**

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	
ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

## Часть I. Утверждаемая часть

### Содержание

№ тома	Наименование	Наименование	Примечание
1	МК.0028-15 - ПЗУ.ПЗ. 1	Пояснительная записка на 2-х листах	
		Графическая часть	
	МК.0028-15 - ПЗУ.1 - 1	Основной чертеж планировки территории М 1: 1000	
	МК.0028-15 - ПЗУ.1 - 2	План красных линий М 1:1000	
	МК.0028-15 - ПЗУ.1 - 3	Схема границ формируемых земельных участков М 1:1000	

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ.1**

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Главн. инж.	Сладкова		
Разработал	Яковлева		
Н. контр.	Валиева		

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО "Архстройпроект"  
г. Арсеньев

## Часть I. Утверждаемая часть

### Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

#### Пояснительная записка.

##### 1.1 Характеристика планируемого развития территории

Согласно существующей планировочной структуре города, проектируемая территория является частью застраиваемого жилого района "Дачный" на условно свободных территориях.

На территории площадью 4,35 га (в том числе на бывших полях детского дома площадью 3,54 га) в г. Арсеньеве, планируется размещение 28 земельных участков для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, под застройку жилыми индивидуальными домами.

Параметры жилой застройки:

процент застройки участков на территории - 57%;

количество этажей от 1 до 3-х;

площадь участков от 840 до 950 м<sup>2</sup>

численность населения - 160 чел;

плотность населения - 37 чел/га.

##### 1.2 Техничко - экономические показатели

№	Наименование	Площадь га	Примечания %
1	Количество участков - 28 шт.		
2	Проектная площадь	4,35	100
3	Земельные участки для многодетных семей	2,47	57,0
4	Улицы в границах красных линий	1,65	38,0
5	В т. ч. дорожное покрытие	0,58	
6	В т. ч. тротуарное покрытие	0,068	
7	Зеленая зона общего пользования	1,23	5,0
8	Охранная зона существующих сетей	0,39	

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

МК. 0028 - 15 - ПЗУ. ПЗ. 1

Лист

1

### 1.3 Межевой план

Проектом межевания (лист ПЗУ.1-3) установлены границы участков , планируемых для предоставления физическим лицам для строительства индивидуальных жилых домов . Размеры земельных участков установлены в границах застроенных территорий , с учетом фактического землепользования , градостроительных нормативов и правил , действующих на период застройки данной территории .



						<b>МК. 0028 - 15 - ПЗУ. ПЗ. 1</b>	Лист
							2
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Основной чертёж планировки территории  
М 1:1000



Глава Арсеньевского  
городского округа

А. А. Дронин

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник управления  
архитектуры и градостроительства  
администрации АГО

С. И. Яковлев

**Условные обозначения**

- Проектная граница территории
- Граница территории, для предоставления участков гражданам, по программе для многодетных семей
- Въезды на территорию
- Красная линия дорог
- Границы участков, выделяемых по программе для многодетных семей
- Условное расположение дома на участке  
Номер участка
- Площадь участка проектируемая
- Проезды, площадки проектируемые
- Тротуар проектируемый
- Земельные участки, ранее поставленные на кадастровый учёт
- Охранная зона существующих сетей
- Дороги существующие
- Ограждения существующие
- Остановка автобуса проектируемая

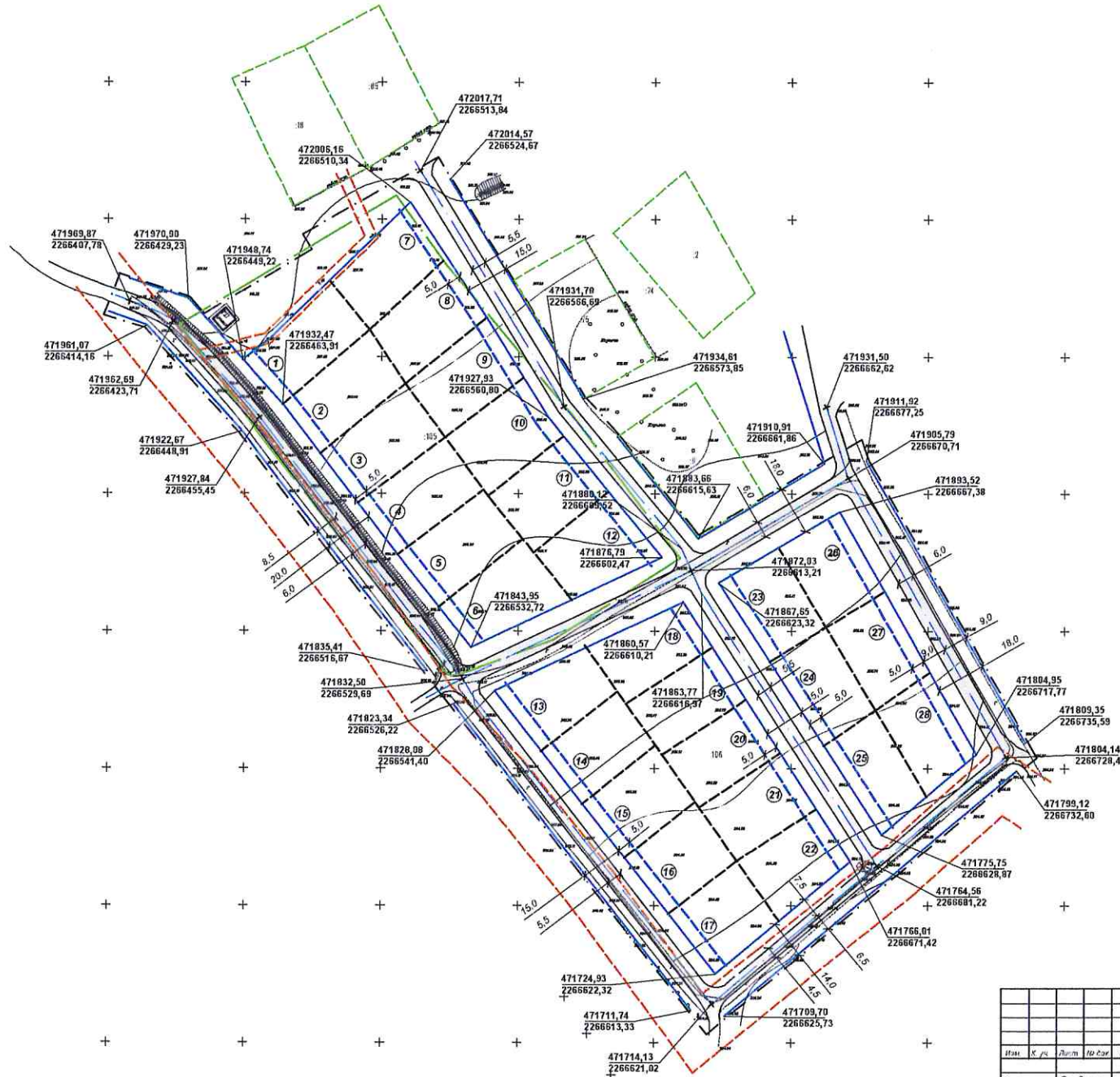
**Технико - экономические показатели**

№	Наименование	Площадь га	Примечания %
1	Количество участков - 28 шт.		
2	Проектная площадь	4,35	100
3	Земельные участки для многодетных семей	2,47	57,0
4	Улицы в границах красных линий	1,05	38,0
5	В т. ч. дорожное покрытие	0,58	
6	В т. ч. тротуарное покрытие	0,068	
7	Зеленая зона общего пользования	1,23	5,0
8	Охранная зона существующих сетей	0,39	

МК. 002В - 15 - ПЗУ. 1					
Группа земельных участков в жилом районе "Дачный" (бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве					
Имя	К. у.с.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Главн. инж.	Славкова				
Разработ.	Яковлева				
Основной чертёж планировки территории М 1:1000					Страницы
					Лист
					Листов
					П 1 3
ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев					



План красных линий  
М 1: 1000



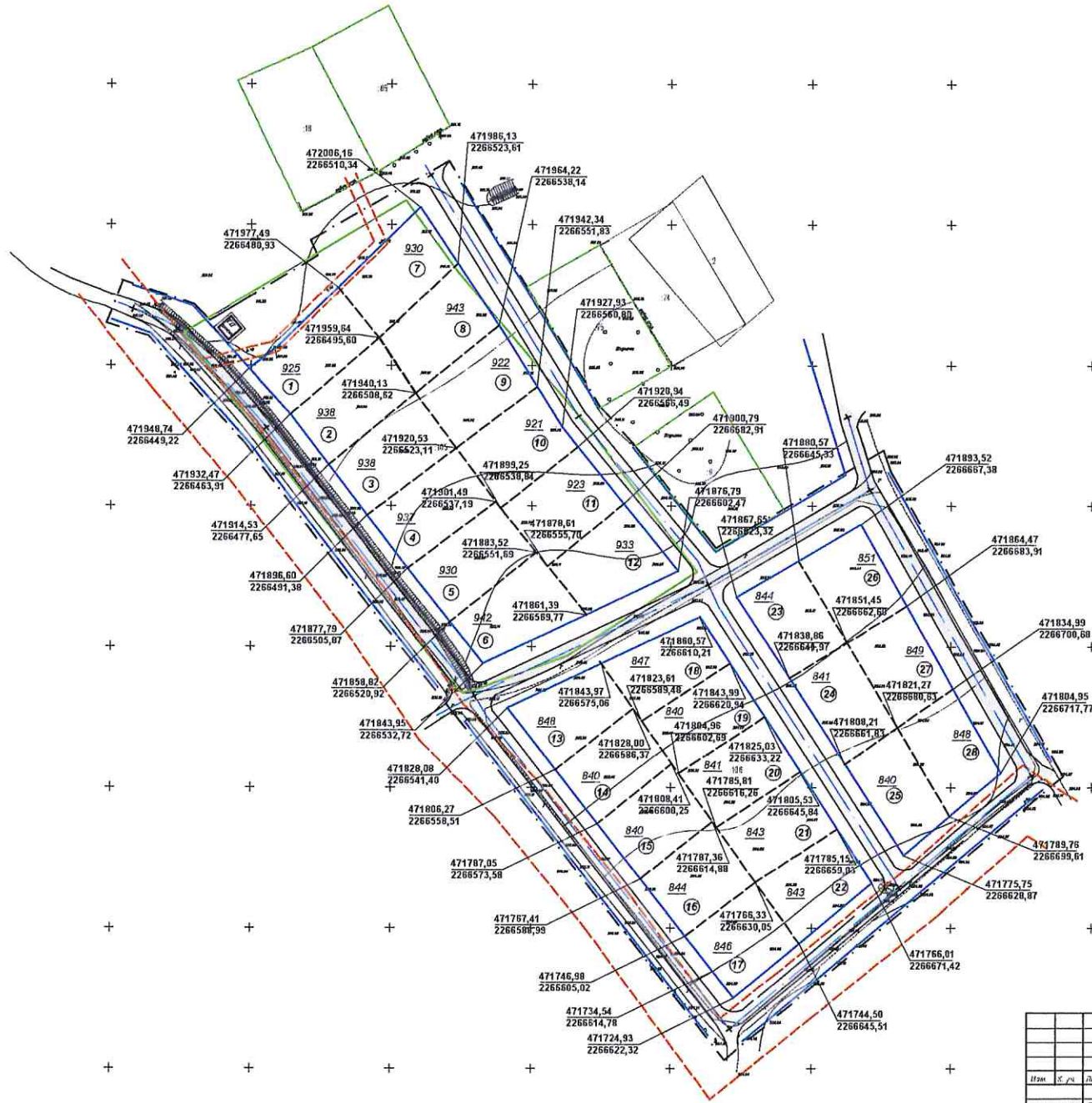
Условные обозначения

- Проектная граница территории
- Красная линия дорог
- Линия застройки
- Границы участков, выделяемых по программе для многодетных семей
- Номер участка
- Проезды, площадки проектируемые
- Охранная зона существующих сетей
- Дороги существующие

<b>МК. 0028 - 15 - ПЗУ. 1</b>					
Группа земельных участков в жилом районе "Дачный" (бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве					
Изм.	К. г.	Лист	№ с/л	Подпись	Дата
Главн. инж.	Сладкова				
Разработ.	Яковлева				
План красных линий М 1:1000				Листов	2
ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев					



**Схема границ формируемых земельных участков**  
М 1: 1000



**Условные обозначения**

- Проектная граница территории
- Красная линия дорог
- Границы участков, выделяемых по программе для многодетных семей
- Номер участка
- Площадь участка
- Проезды, площадки проектируемые
- Охранная зона существующих сетей
- Дороги существующие

						<b>МК. 002В - 15 - ПЗУ. 1</b>		
						Группа земельных участков в жилом районе "Дачный" (бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве		
Изм.	К. рч.	Лист	№ с/л	Льготник	Дата	Стр./Лист	Лист	Листов
						П	3	
Главн. инж. Сладков						Схема границ формируемых земельных участков М 1: 1000		
Разработ. Яковлев								
						ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

## Часть II . Материалы по обоснованию

### Содержание

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	МК.0028-15 - ПЗУ.ПЗ-2	Пояснительная записка на 3-х листах	
		Графическая часть	
	МК.0028-15 - ПЗУ.2 - 1	Схема расположения элемента планировочной структуры	
	МК.0028-15 - ПЗУ.2 - 2	Фрагмент карты градостроительного зонирования АГО	
	МК.0028-15 - ПЗУ.2 - 3	Схема использования участка в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000	
	МК.0028-15 - ПЗУ.2 - 4	Схема улично - дорожной сети, вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ. 2**

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Главн. инж.	Сладкова							Стадия	Лист	Листов
Разработал	Яковлева							П	1	
Н. контр.	Валиева							ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

Содержание

## **Часть II . Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

### **Пояснительная записка.**

#### **2.1 Расположение элемента планировочной структуры**

Территория для застройки индивидуальными жилыми домами находится в южной части г. Арсеньева, Приморского края, на границе существующей индивидуальной и дачной застройки со сложившейся уличной сетью .

Площадка ограничена :

с севера и части северо -востока - оформленными земельными участками со строящимися индивидуальными жилыми домами ;

с юго-запада - дачными участками с грунтовой дорогой и водоотводной канавой;

с юга и части северо -востока - дачными участками с грунтовой дорогой .

#### **2.2 Существующее использование территории**

Рассматриваемая в проекте территория свободна от капитальных строений и инженерных коммуникаций . Площадка ровная , залуженная с естественным уклоном в северную сторону , перепад отметок 3,0 м.

С юго-западной стороны вдоль грунтовой дороги по участку проложена водоотводная траншея в северном направлении с валом извлеченного грунта . Участок пересекает грунтовая дорога для проезда к дачам - ул. Тенистая.

#### **2.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

В соответствии с муниципальным правовым актом от 15.03.2013 года № 30-МПА "Правила землепользования и застройки Арсеньевского городского округа" территория расположена в зоне индивидуальной жилой застройки городского типа с участками - Ж 1. Площади земельных участков , выделяемых физическим лицам по программе для многодетных семей , определены заказчиком (800 - 950 м<sup>2</sup>).

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ. ПЗ. 2**

Лист

1

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

Проектом планировки определены :

- границы территории в соответствии с картой градостроительного зонирования города ;
- красные линии внутриквартальных дорог - основной - шириной 20,0 м, второстепенных - шириной 15,0 м, проезда - 14 м;
- границы формируемых земельных участков , планируемых для предоставления физическим лицам - 28 участков;
- линии отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий , строений и сооружений ;
- границы охранных зон существующих сетей .

#### **2.4 Описание организации рельефа**

Так как участок расположен на равнинной территории , покрытие проездов и дорог запроектированы на 0,15 - 0,3 м выше существующих отметок земли .

Инженерная защита от паводковых , поверхностных и грунтовых вод решена устройством открытых водоотводных кюветов вдоль проектируемых проездов, по уклону территории , в пониженную сторону рельефа к существующим канавам .

#### **2.5 Обоснование схем транспортных коммуникаций**

Генплан территории решен в увязке с существующим рельефом и с существующими проездами к дачным участкам . Въезд на территорию запроектирован по ул . Лысенко.

Структура уличной сети обеспечивает удобную транспортную связь с центральными районами города и соседними селительными территориями , обеспечивая беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий аварий .

#### **2.6 Определение параметров планируемого строительства системы инженерно - технического обеспечения**

**МК. 0028 - 15 - ПЗУ. ПЗ. 2**

Лист

2

Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

Проектируемая территория является частью будущего жилого района "Дачный".

Для присоединения к централизованным сетям водоснабжения проектом предусмотрены условия рационального прохождения трасс инженерных сетей в границах красных линий дорог и проездов .

Системы отопления и канализации принимаются автономными для каждого дома.

Электроснабжение предусматривается от проектируемой КТПН .

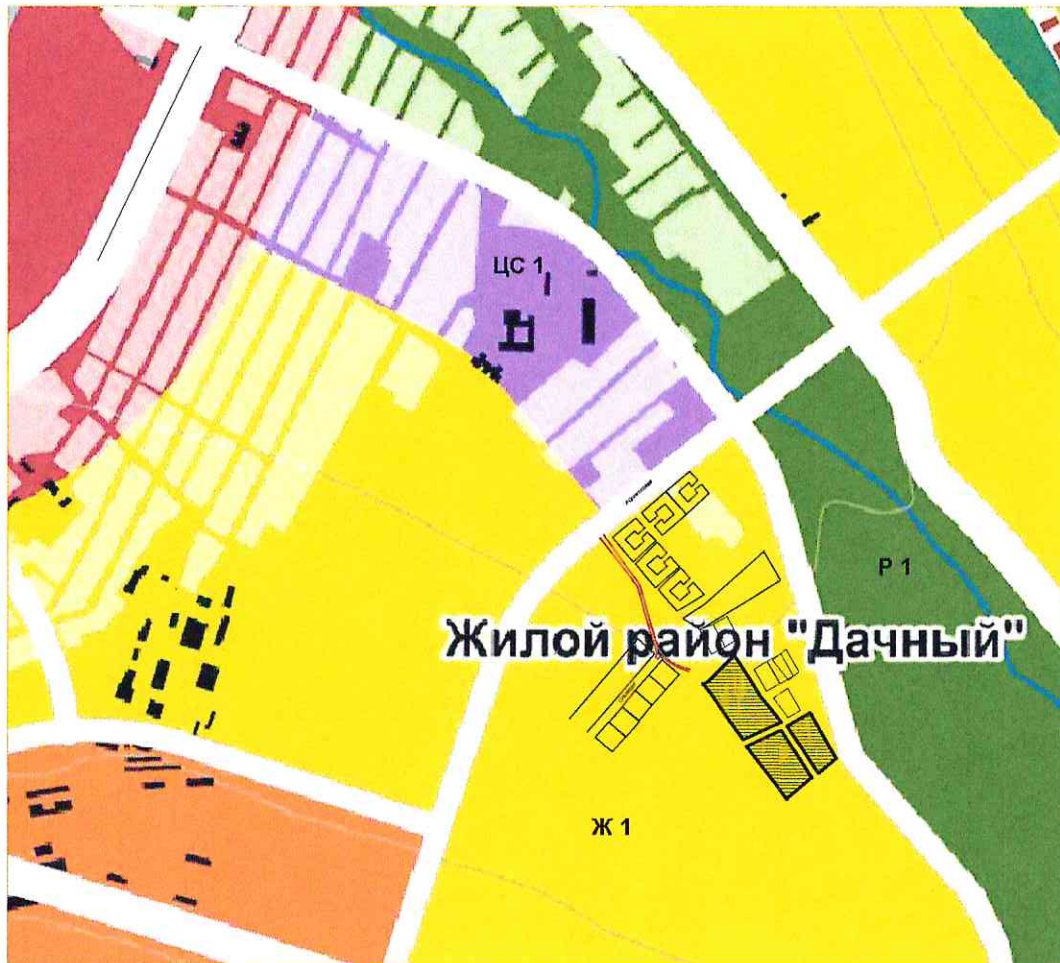
## **2.6 Описание и обоснование положений, касающихся проведения мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

Строительство объектов на проектируемой территории должно проводиться в соответствии с противопожарными требованиями СНиП 2.7.01-89\*.

При проектировании дорог предусмотрены площадки для разворота и проезда пожарных машин . Пожарные гидранты необходимо устанавливать через 100 - 150 метров.


						<b>МК. 0028 - 15 - ПЗУ. ПЗ. 2</b>	Лист
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3





**Условные обозначения**



- Проектируемая застройка индивидуальными жилыми домами для многодетных семей

Ж 1 - зона индивидуальной жилой застройки городского типа с участками

ЦС 1 - зона учреждений здравоохранения

Р 1 - зона парков, набережных

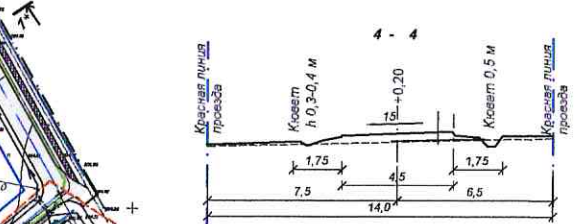
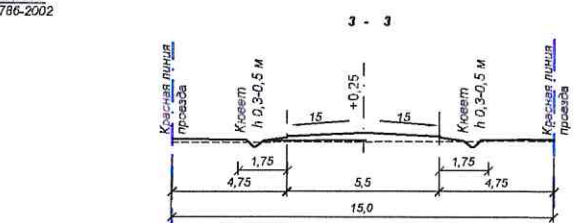
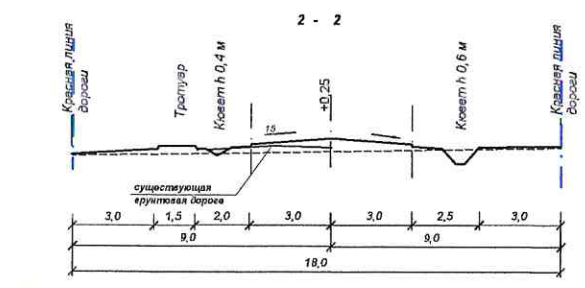
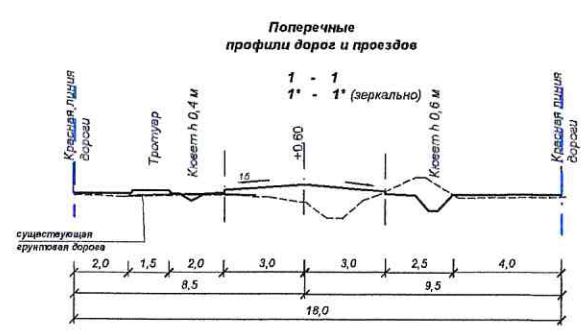
						<b>МК. 0028 - 15 - ПЗУ. 2</b>		
						<b>Группа земельных участков в жилом районе "Дачный" (бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве</b>		
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Главн. инж. Сладкова								
Разработ. Яковлева								
Фрагмент карты градостроительного зонирования АГО						ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		

Схема улично - дорожной сети,  
вертикальной планировки и  
инженерной подготовки территории  
М 1: 1000



Условные обозначения

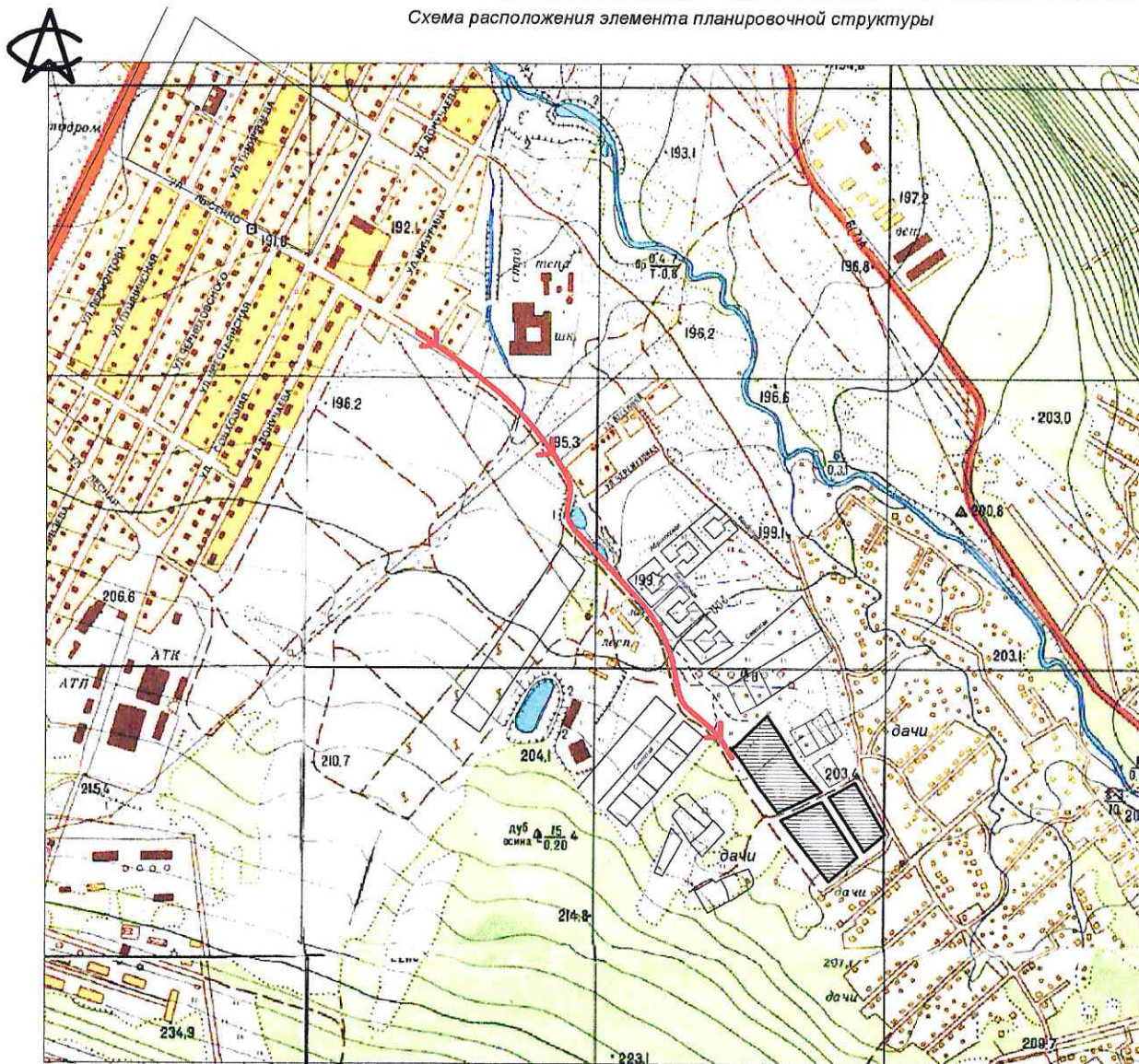
- Проектная граница территории
- Красная линия дорог
- Границы участков, выделяемых по программе для многолетних семей
- Условное расположение дома на участке
- Проезды, площадки проектируемые
- Тротуар проектируемый
- Кювет проектируемый
- Асбестоцементная труба проектируемая
- Проектная отметка
- Переломные точки поверхности
- Существующая отметка
- Уклон в промилле
- Направление уклона
- Расстояние в метрах
- Охранная зона существующих сетей
- Дороги существующие
- Ограждения существующие
- Остановка автобуса проектируемая



МК. 0028 - 15 - ПЗУ. 2					
Группа земельных участков в жилом районе "Дачный" (бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве					
Изм.	К. рч.	Лист	№ Стр.	Подпись	Дата
Главн. инж.	Сладкова				
Разработ.	Яковлева				
Схема улично - дорожной сети, вертикальной планировки и инженерной подготовки территории					
				Лист	Листов
				П	4
				ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев	



Схема расположения элемента планировочной структуры



Условные обозначения



- Проектируемая застройка индивидуальными жилыми домами для многодетных семей



- грунтовые проезды существующие



- Подъезды к проектируемой жилой застройке

						<b>МК. 0028 - 15 - ПЗУ. 2</b>		
						<b>Группа земельных участков в жилом районе "Дачный" (бывшие поля Детского дома) в г. Арсеньеве</b>		
Изм.	К. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Главн. инж.	Сладкова					Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Яковлева					П	1	4
						Схема расположения элемента планировочной структуры		
						ООО "Архстройпроект" г. Арсеньев		